

活用メニュー MENU

自己投資方式 [等価交換方式] [定期借地方式]

ホーム - 活用メニュー - 自己投資方式

PDFにて出力

自己投資方式

- ✓ オーナー様の土地にご自身の資金で建物を建設します。
- ✓ 入居者やテナントに建物を賃貸します。
- ✓ 土地・建物ともにオーナー様の名義となります。

自己投資方式とは

事業計画の立案

- 計画にあたっては、事業予定地の周辺環境や市場性、税制面、建築上の法規制などを当社が詳しく調査いたします。
- 事業計画と、建物の建築計画を、オーナー様と当社が協議しながら進めます。



建物の工事

- 当社より数社の建築会社をご提案いたします。また、見積書の精査など工事に付帯するさまざまな業務をオーナー様に代わり当社が行います。
- オーナー様は当社の精査内容を参考に建築会社を決定し、工事を発注します。建築確認や行政手続きなどを経て建築工事へと進みます。



入居者・テナント募集

- 建物が完成し、事業がスタートします。
(住宅の場合)
当社の賃貸管理を通じて、入居者の募集を行います。
- (店舗の場合)
当社のネットワークを活かし、テナントを募集します。テナント決定後、建築工事を行います。



このようなオーナー様に「自己投資方式」が適しています



不動産事業を行いたいが、土地は手放したくない

- ☑ 資金調達が可能であれば、ご所有の土地を手放さずに事業を始められます。



• 土地活用を行いたいが、どうすれば良いかわからない
• 土地は利用しているが、効率が悪い

- ☑ 当社には、マンションや商業施設、テナントビルなどの事業の企画から運営管理に至るまで、長年蓄積された豊富なノウハウがあります。事業のスケジュール管理・調整から、設計会社や建築会社の選定、各種手続きなど、煩雑な業務はすべて当社にお任せください。



相続税対策を考えなければならない

♡ 賃貸住宅を建設すると相続発生時に「買家建付地」として土地の評価額を下げることで、相続税が減額されます。

たとえば、土地の評価額が5,000万円の場合

$$5,000万円 \times (1 - 0.6 \times 0.3) = 4,100万円$$

借地権割合 借家権割合

借地権割合は地域によって異なります。また、相続時の入居状況によって評価額が変わる場合があります。一定の要件に該当する小規模な宅地等を相続した場合は、課税価格が減額できるケースがあります。



固定資産税などが増えて、保有コストの負担が重くなってきている

♡ 更地にアパートやマンションを建てると「住宅用地」として税務上の特例を受け固定資産税と都市計画税が下記のように減額されます。

	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地（200㎡まで）の部分	評価額×1/6×税率	評価額×1/3×税率
その他の住宅用地	評価額×1/3×税率	評価額×2/3×税率

税率：固定資産税（標準税率）1.4%、都市計画税（制限税率）0.3%、税率は自治体により異なることがあります。



事業を始めるにあたって、過大な借入はしたくない

♡ 建物を店舗として活用する場合は、テナントの「建築協力金」を利用することにより投資が軽減できることがあります。

自己投資方式による他の事例



テナントビル

バセオ・エスタシオン

所在地 西宮市

敷地面積 446㎡

用途地域 商業地域

構造・規模 鉄骨造地上5階建



賃貸マンション

バセオ上牧

所在地 高槻市

敷地面積 933㎡

用途地域 第1種住居地域

構造・規模 鉄筋コンクリート造地上5階建

総戸数 19戸



戸建賃貸

西宮市戸建賃貸住宅

所在地 西宮市

敷地面積 207㎡

用途地域 第2種中高層住居専用地域

構造・規模 木造地上2階建

総戸数 2戸



飲食店舗

事例紹介中
詳しくはこちら →

大阪市ロードサイド型店舗

所在地 大阪市

敷地面積 412㎡

用途地域 商業地域

構造・規模 鉄骨造平屋建

0120-8984-12

営業時間：9:00~18:00 定休日：土・日・祝日

資料請求・お問い合わせ

〒530-0017 大阪府大阪市北区内田町1-1 東阪急ビルディング 6階 東梅田事務所
ソリューション推進部 賃貸コンサルティンググループ

阪急阪神不動産

© Hankyu Hanshin Properties Corp.